FAQ aanvraag hotel Jan Luijkenstraat 22-H

N.b. Dit pand is op de hoek van de Hobbemakade – Jan Luijkenstraat. Op de bovenste verdiepingen zit nu al een hotel. De aanvraag gaat over de onderste verdiepingen, die leeg staan en een woonfunctie hebben.

Hoe kan het dat er nu toch een hotelvergunning is verleend, ondanks de hotelstop in de stad?
De aanvraag voor een omgevingsvergunning is op 10 maart 2021 ingediend. Dit is vóór het voorbereidingsbesluit dat op 1 april 2021 in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit dient ter voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan, waar mogelijk gebruiksmogelijkheden voor de gronden waarop het gebouw ligt zullen veranderen.

Omdat de aanvraag is ingediend voor het in werking treden van het voorbereidingsbesluit, geldt voor deze aanvraag alleen een toets aan het nu nog geldende bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. In dit bestemmingsplan past een hotel binnen de toegestane gebruiksmogelijkheden.

Zie ook https://www.amsterdam.nl/oud-zuid/museumkwartier/ voor meer info over proces voorbereidingsbesluit en bestemmingsplan

Betekent dit dat er daadwerkelijk een hotel komt?
Nee. Er is een woningonttrekkingsvergunning voor de Huisvestingswet nodig voor het onttrekken van de woning ten behoeve van een hotel. Deze wordt getoetst aan het beleid. De criteria staan hier:

https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BB25BA8DF-4C52-42F7-A634-4B4F39309718%7D#case_%7B98050C9E-940B-46BF-BB7C-C935B2E34F10%7D

De gemeente maakte op 1 november bekend via een erfpachtroute nieuwe aanvragen voor hotels te kunnen weigeren. Wat betekent dit voor deze aanvraag?
Er is een overgangsregeling opgesteld. (Verder niet op ingaan, is aan aanvrager, ook of verleende vergunning vóór 1 november zelfs betekent dat je daarna geen erfpactcontract meer krijgt etc).

Wat is de actuele status van de aanvraag en hoe zit het met bezwaren?

De omgevingsvergunning is verleend en op 5 oktober 2021 verstuurd naar de aanvrager: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-350076.html?utm_campaign=20211008&utm_source=attenderingsmakelaar&utm_medium=email&utm_term=gemeente_amsterdam&utm_content=over_uw_buurt

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken bezwaar maken. Deze termijn is dus medio november verstreken. Afhankelijk van ingediende bezwaren, moet de bezwaarschriftencommissie zich er over buigen.

Er is geen aanvraag voor een woningonttrekking ingediend. Wanneer deze binnenkomt, zullen we deze toetsen aan het beleid. De vestiging van een hotel is dus nu niet mogelijk. (We gaan niet vooruitlopen op beoordeling, en communiceren niet over aanvragen via media, maar met de aanvrager)

Het Parool tekende in 2018 uit de mond van het stadsdeel op dat op het pand een hotelbestemming zit. Hoe zit dit?
Het nog geldende bestemmingsplan stond een hotel toe. Dat is iets anders dan een hotelbestemming, maar het was dus wel mogelijk. Er is echter dus nu ook een

woningonttrekkingsvergunning nodig. Dit volgt uit de Huisvestigingsverordening. (Vermoedelijk is deze na 2018 een keer aangepast, b.v. in 2020? MS).

Bijlage 1: Parool juli 2018

Hotelstop houdt hotel in gekraakt pand Zuid niet tegen

Jongeren hebben in Zuid een monumentaal pand gekraakt waar de eigenaar een hotel in wil beginnen, wat volgens het bestemmingsplan mag.

Josien Wolthuizen4 juli 2018, 11:53

1. Wat voor pand hebben de jongeren gekraakt?

Het pand op de hoek van de Jan Luijkenstraat en de Hobbemastraat, om de hoek bij het Museumplein, is opgedeeld in een woning in het souterrain en de begane grond en Hotel -Museumzicht op de bovenste verdiepingen.

Uit gegevens in het kadaster blijkt dat de woning (dus zonder het bovengelegen hotel) in 2017 voor ruim 1,8 miljoen euro is gekocht door Jan Luijken Vastgoed BV. Dat bedrijf bezit meerdere panden in de stad waar hotels in zijn gevestigd. Volgens omwonenden staat de woning sinds december 2016 leeg.

2. Wat is de nieuwe eigenaar van plan met de woning?

Pandeigenaar 10.2.e *zegt er inderdaad een hotel te willen beginnen. Hij heeft in april een vergunning aangevraagd om de woning te kunnen verbouwen.*

Hij wil onder meer de fundering herstellen, gevel-kozijnen vernieuwen en de indeling veranderen. Mogelijk wordt het nieuwe hotel samengevoegd met het al bestaande Hotel Museumzicht, maar daarover is 10.2.e *nog in gesprek.*

3. Mag er een nieuw hotel worden geopend terwijl er een hotelstop is afgekondigd door het stadsbestuur?

Ja. Het gehele pand heeft een hotelbestemming. De hotelstop kan daar niets aan veranderen. Die kan alleen voorkomen dat bestemmingsplannen worden gewijzigd om een pand alsnog een hotel-bestemming te geven.

Stadsdeel Zuid kan er niets tegen doen. "Volgens het bestemmingsplan is een hotel toe-gestaan. Daar hebben wij ons als overheid aan te houden," zegt een woordvoerder.

Dat het hotel er ook echt komt is overigens nog niet zeker. Het stadsdeel heeft de vergunningsaanvraag voor de verbouwing geweigerd na een negatief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De -verbouwing zou volgens het rapport leiden 'tot ernstige aantasting van de monumentale waarde van het pand'.

4. Wat gaat de eigenaar nu doen?

10.2.e *zegt woensdag aangifte te doen tegen de krakers. Het Openbaar Ministerie zal dan bekijken of er wordt overgegaan tot ontruiming.* 10.2.e *zal moeten aantonen dat op korte termijn iets gaat gebeuren met de woning, want justitie ontruimt niet voor leegstand. De krakers hebben een -advocaat in de arm genomen.*

10.2.e *bereidt ondertussen een nieuwe vergunningsaanvraag voor. Hij zegt met de Commissie Ruimte-lijke Kwaliteit te kijken hoe hij toch aan de voorwaarden voor de verbouwing van het monumentale pand kan voldoen.*